

UCHWAŁA NR 1292/LXXV/2024
RADY MIASTA RYBNIKA

z dnia 22 lutego 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej obszar w rejonie ulicy Frontowej (MPZP 54-48)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr 731/XLVII/2018 Rady Miasta Rybnika z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika (MPZP 54), po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika przyjętego uchwałą nr 370/XXIII/2016 Rady Miasta Rybnika z dnia 30 czerwca 2016 r. ze zm.,

na wniosek Prezydenta Miasta Rybnika, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Działalności Gospodarczej,

Rada Miasta Rybnika
uchwała:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej obszar w rejonie ulicy Frontowej (MPZP 54-48), dalej zwany jest planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 68,14 ha, przedstawiony na rysunku planu.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu oraz w części graficznej planu, którą stanowi rysunek planu, będący załącznikiem do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwane dalej liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
 - a) **1MN – 15MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1MN-U – 3MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
 - c) **1U** – teren zabudowy usługowej,
 - d) **1ZNU – 6ZNU** – tereny zieleni nieurządzonej,
 - e) **1KDG** – teren drogi publicznej klasy drogi głównej,
 - f) **1KDL – 3KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
 - g) **1KDD – 6KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
 - h) **1KDW – 21KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

2. Określa się na rysunku planu granice terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) granicę otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 2) granicę administracyjną miasta Rybnika.

3. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach:

- 1) udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Rydułtowy 1”;
- 2) obszaru i terenu górniczego „Rydułtowy II”.

§ 4. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – wydzielona liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, wyróżniona symbolem terenu składającym się z numeru i oznaczenia literowego, w którym numer wyróżnia teren spośród innych terenów na obszarze objętym planem, zaś oznaczenie literowe oznacza przeznaczenie terenu;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, w której może być usytuowana ściana budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** – rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie;

- 4) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który został dopuszczony na terenie wyznaczonym planem jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i który stanowi nie więcej niż 49% powierzchni całkowitej zabudowy działki budowlanej;
- 5) **wielkość powierzchni zabudowy** – parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy tj. powierzchni zabudowanej budynkami, liczonej po obrysie zewnętrznym ścian, a w przypadku nadwieszów, podcieni z podporami czy przejazdów – po obrysie zewnętrznym ścian wyższych kondygnacji, w powierzchni działki budowlanej;
- 6) **powierzchnia całkowita zabudowy** – suma powierzchni całkowitych wszystkich budynków na działce budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych na poziomie posadzki po jego zewnętrznym obrysie, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 7) **wysokość budowli** – wysokość mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z budowlą do górnej krawędzi najwyżej położonego elementu budowli;
- 8) **biura** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, w tym elektronicznym (serwerownie), działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami;
- 9) **gastronomia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z wyżywieniem i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie;
- 10) **handel detaliczny** – obiekty lub lokale służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m², z wyłączeniem stacji tankowania paliw, w tym konwencjonalnych;
- 11) **kultura** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z upowszechnianiem kultury, w tym domy kultury, kluby tematyczne, biblioteki, kina, teatry, filharmonie, opery, muzea, galerie sztuki, wystawy i ekspozycje;
- 12) **opieka nad zwierzętami** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką nad zwierzętami, w tym gabinety i lecznice weterynaryjne, hotele i schroniska dla zwierząt;
- 13) **rozrywka** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z rozrywką, w tym dyskoteki, kluby muzyczne, puby, kasyna, punkty gier losowych, kręgielnie;
- 14) **sport i rekreacja** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z usługami sportu i rekreacji, w tym stadiony, hale sportowe, boiska, pola golfowe, tory wyścigowe, baseny, siłownie, łaźnie i sauny;
- 15) **usługi drobne** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z wytwarzaniem artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego, w tym obiekty lub lokale usług krawieckich, szewskich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, jubilerskich, lutniczych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich i szklarskich;
- 16) **usługi naprawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z konserwacją i naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego oraz naprawą i diagnostyką pojazdów;

- 17) **usługi oświatowo-wychowawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z oświatą i wychowaniem takie jak żłobek lub klub dziecięcy w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 204 ze zm.) oraz przedszkole, szkoła bądź placówka, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 900 ze zm.);
- 18) **usługi pielęgnacyjne** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z usługami kosmetyczno-pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, studia tatuażu;
- 19) **usługi zdrowia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką medyczną, w tym gabinety lekarskie, gabinety zabiegowe, przychodnie lekarskie oraz szpitale.

Rozdział 2

Ustalenia dla obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) wobec legalnie istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego obiektów budowlanych, niezgodnych z jego ustaleniami, dopuszcza się:
 - a) w przypadku ich zlokalizowania w całości lub w części poza wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zmianę sposobu ich użytkowania oraz prowadzenia w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem rozbudowy poza te linie,
 - b) w przypadku niezgodności z przeznaczeniem poszczególnych terenów, w których się znajdują, prowadzenie w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy,
 - c) w przypadku niezgodności z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonymi w planie dla poszczególnych terenów, w których się znajdują, zmianę sposobu ich użytkowania oraz prowadzenie w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 3) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej lub trapezowej na terenach oznaczonych symbolami: **1MN – 15MN, 1MN-U – 3MN-U**;
- 4) dopuszcza się stosowanie na obiektach budowlanych każdego rodzaju dachu z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachu nie może być większy niż 45°;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy jej granicy, z zastrzeżeniem pkt 1;
- 6) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie dojeżdż, dojazdów, w tym do działek budowlanych, oraz ścieżek rowerowych;
- 7) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu;

8) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie obiektów małej architektury.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) dopuszcza się poziom hałasu:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN – 15MN** jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem **1U** jak dla terenu pod budynki związane ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN-U – 3MN-U** jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

2) nakazuje się zachowanie istniejących cieków wodnych.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Rydułtowy 1”;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego „Rydułtowy II”;
- 4) w obszarze i terenie górniczym, o których mowa w pkt 3, obowiązuje nakaz uwzględniania aktualnych czynników geologiczno-górniczych przy budowie bądź przebudowie obiektów budowlanych.

§ 8. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 12 m;
- 3) kąt położenia granicy działek do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

2. Dopuszcza się działki o innych parametrach w przypadku:

- 1) dokonywania podziałów pod drogi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych oraz poprawę możliwości zagospodarowania istniejących działek.

3. Nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru planu poprzez drogi oznaczone symbolami: **1KDG, 1KDL – 3KDL, 1KDD – 6KDD, 1KDW – 21KDW**;

- 2) drogi oznaczone symbolami: **1KDG, 1KDL – 3KDL, 1KDD – 6KDD** stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) drogi oznaczone symbolami: **1KDG, 1KDL, 2KDL, 3KDL** zapewniają połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) ustala się następujące szerokości dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:
- a) droga oznaczona symbolem **1KDG**: 2,0 – 6 m (pozostały fragment drogi poza granicami administracyjnymi miasta Rybnika),
 - b) droga oznaczona symbolem **1KDL**: 11,1 – 13,3 m,
 - c) droga oznaczona symbolem **2KDL**: 2,8 – 12,0 m (fragment drogi poza granicami administracyjnymi miasta Rybnika),
 - d) droga oznaczona symbolem **3KDL**: 12 m,
 - e) fragment drogi oznaczonej symbolem **1KDD**: 2,9 – 9,4 m (pozostały fragment drogi poza granicami administracyjnymi miasta Rybnika),
 - f) droga oznaczona symbolem **2KDD**: 8,8 – 10,2 m,
 - g) fragment drogi oznaczonej symbolem **3KDD**: 2,2 – 4,1 m (pozostały fragment drogi poza granicami administracyjnymi miasta Rybnika),
 - h) fragment drogi oznaczonej symbolem **4KDD**: 3,6 – 5,0 m (pozostały fragment drogi poza granicami administracyjnymi miasta Rybnika),
 - i) droga oznaczona symbolem **5KDD**: 4,0 – 10,0 m (fragment drogi poza granicami administracyjnymi miasta Rybnika),
 - j) droga oznaczona symbolem **6KDD**: 6,0 – 9,2 m,
 - k) drogi oznaczone symbolami: **1KDW, 3KDW, 4KDW, 9KDW, 12KDW, 13KDW, 17KDW**: 6,0 m,
 - l) droga oznaczona symbolem **2KDW**: 5,0 – 6,1 m,
 - m) drogi oznaczone symbolami: **5KDW, 8KDW, 11KDW, 21 KDW**: 5,0 m,
 - n) droga oznaczona symbolem **6KDW**: 6,0 – 10,0 m,
 - o) droga oznaczona symbolem **7KDW**: 5,3 – 5,9 m,
 - p) droga oznaczona symbolem **10KDW**: 5,1 – 6,3 m,
 - q) droga oznaczona symbolem **14KDW**: 7,0 – 8,0 m,
 - r) droga oznaczona symbolem **15KDW**: 9,0 – 10,6 m,
 - s) droga oznaczona symbolem **16KDW**: 9,7 – 11,6 m,
 - t) droga oznaczona symbolem **18KDW**: 6,0 – 10,5 m,
 - u) droga oznaczona symbolem **19KDW**: 5,9 – 9,1 m,
 - v) droga oznaczona symbolem **20KDW**: 6,1 – 6,3 m;

5) nakazuje się zapewnienie co najmniej:

- a) 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsca do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, lecz nie mniej niż 2 miejsc do parkowania oraz 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - c) 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny lokalizowany w budynkach o innych funkcjach niż mieszkaniowe oraz 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania;
- 6) dopuszcza się przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc do parkowania, uzależnionej od powierzchni budynku usługowego, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;
- 7) nakazuje się lokalizowanie wszystkich miejsc do parkowania, przewidzianych do obsługi, w ramach działek budowlanych, na których te obiekty są usytuowane;
- 8) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w dowolnej formie.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oraz terenów dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych oraz terenów dróg wewnętrznych o ile jest to technicznie uzasadnione w powiązaniu z fizjografią, istniejącymi obiektami, kierunkami ogrodzeń lub kierunkami podziałów własnościowych oraz w sposób umożliwiający realizację ustalonego dla danego terenu zagospodarowania i kształtowania zabudowy zgodnej z jego przeznaczeniem.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej bądź projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1469 ze zm.);
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518).

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawę gazu z istniejącej i projektowanej sieci gazowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się dostawę ciepła poprzez:

- a) lokalne bądź indywidualne źródło ciepła, z wykorzystaniem istniejącej bądź projektowanej sieci gazowej lub ciepłowniczej, z zastrzeżeniem pkt 2, lub
- b) lokalne bądź indywidualne źródło ciepła z wykorzystaniem istniejącej bądź projektowanej sieci elektroenergetycznej, lub
- c) lokalne bądź indywidualne źródło ciepła z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;

2) w przypadku braku możliwości dostawy ciepła z wykorzystaniem istniejącej bądź projektowanej sieci gazowej lub ciepłowniczej dopuszcza się dostawę ciepła w oparciu o proekologiczne i wysokosprawne indywidualne źródło ciepła, charakteryzujące się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza.

7. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) zakazuje się prowadzenia działalności związanej wyłącznie z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem zbierania i przetwarzania odpadów wytwarzanych jako element towarzyszący prowadzeniu działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 2) nakazuje się lokalizowanie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, jako osłoniętych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej.

§ 11. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynosi 30%.

§ 12. W zakresie sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- 1) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, beżu i szarości, a także w naturalnych kolorach użytych materiałów;
- 2) dopuszcza się stosowanie zróżnicowań barwnych na cofniętych lub wysuniętych partiach fasad (cokoły, pilastry, belkowania, obramowania okien) i innych elementów podziałów pionowych i poziomych;

3) dopuszcza się stosowanie każdego rodzaju pokrycia dachu.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, a także ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN – 15MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:
 - a) biura,
 - b) gastronomię,
 - c) handel detaliczny,
 - d) sport i rekreację,
 - e) usługi drobne za wyjątkiem usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
 - f) usługi naprawcze za wyjątkiem działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
 - g) usługi oświatowo-wychowawcze,
 - h) usługi pielęgnacyjne,
 - i) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,

- c) budowle – 10 m, z zastrzeżeniem lit. d,
- d) wiaty i altany – 3,5 m;
- 7) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 8) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami **1MN-U – 3MN-U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
 - a) biura,
 - b) gastronomię,
 - c) handel detaliczny,
 - d) opiekę nad zwierzętami za wyjątkiem schronisk dla zwierząt,
 - e) rozrywkę za wyjątkiem dyskotek, klubów muzycznych i kasyn,
 - f) sport i rekreację,
 - g) usługi drobne,
 - h) usługi naprawcze za wyjątkiem lakierni,
 - i) usługi oświatowo-wychowawcze,
 - j) usługi pielęgnacyjne,
 - k) usługi zdrowia.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,7;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
 - c) budowle – 15 m, z zastrzeżeniem lit. d,

- d) wiaty i altany – 3,5 m;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 7) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **1U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

- 1) biura;
- 2) gastronomię, wyłącznie w zakresie stołówek;
- 3) handel detaliczny, wyłącznie w zakresie obiektów lub lokali służących sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m²;
- 4) kulturę;
- 5) sport i rekreację;
- 6) usługi oświatowo-wychowawcze;
- 7) usługi pielęgnacyjne;
- 8) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,02,
 - b) maksymalna – 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 12 m,
 - b) budowle – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolami **1ZNU** – **6ZNU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;

2) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

§ 17. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **1KDG**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi głównej.

§ 18. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone symbolami **1KDL – 3KDL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi lokalnej.

§ 19. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD – 6KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej.

§ 20. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW – 21KDW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

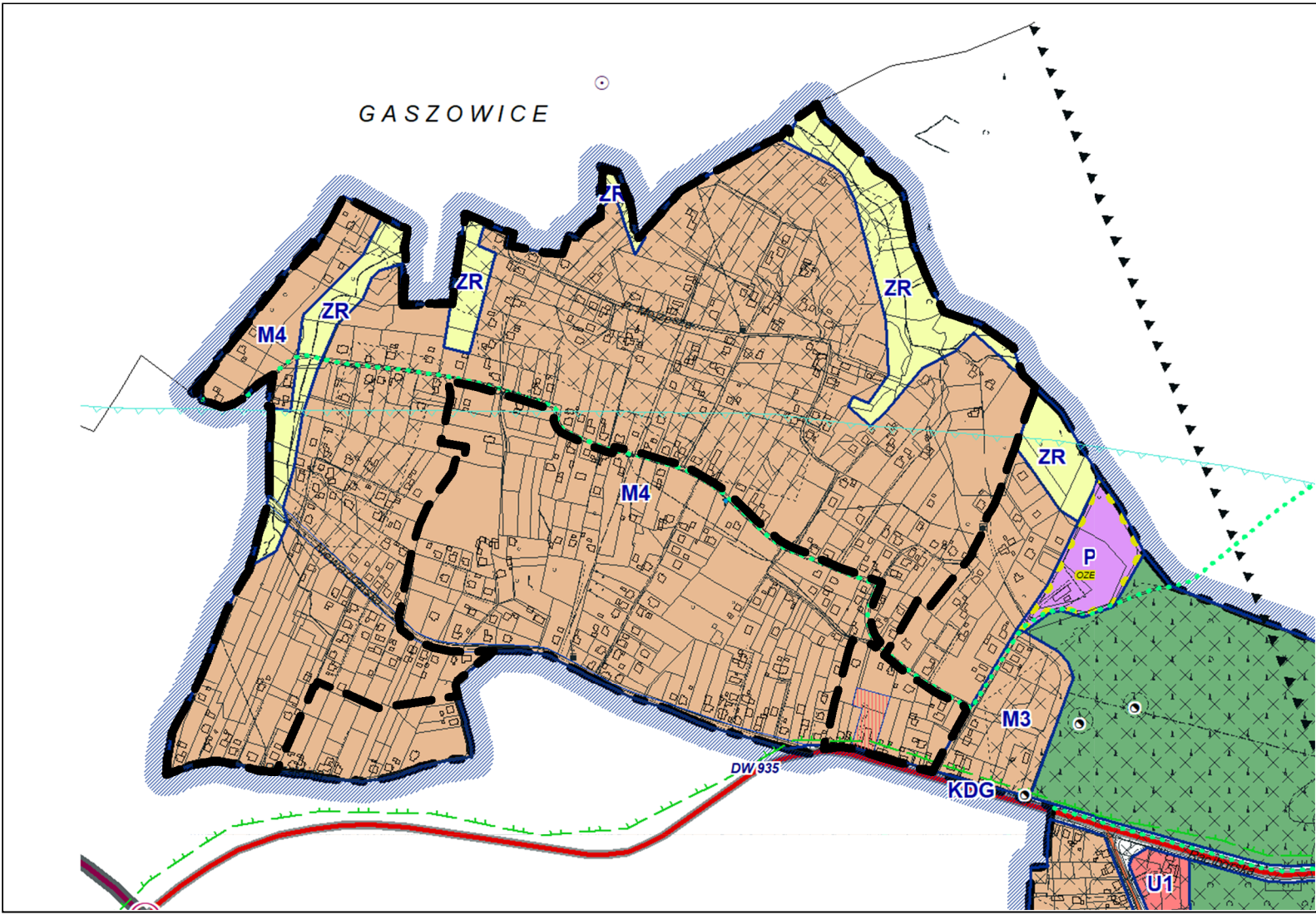
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta

Krzysztof Szafraniec

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA I PRZESTRZENNEGO MIASTA RYBNIKA PRZYJĘTY TEGO UCHWAŁĄ NR 370/XXIII/2016 RADY MIASTA RYBNIKA Z DNIA 30 CZERWCA 2016 R. ZE ZMIANAMI

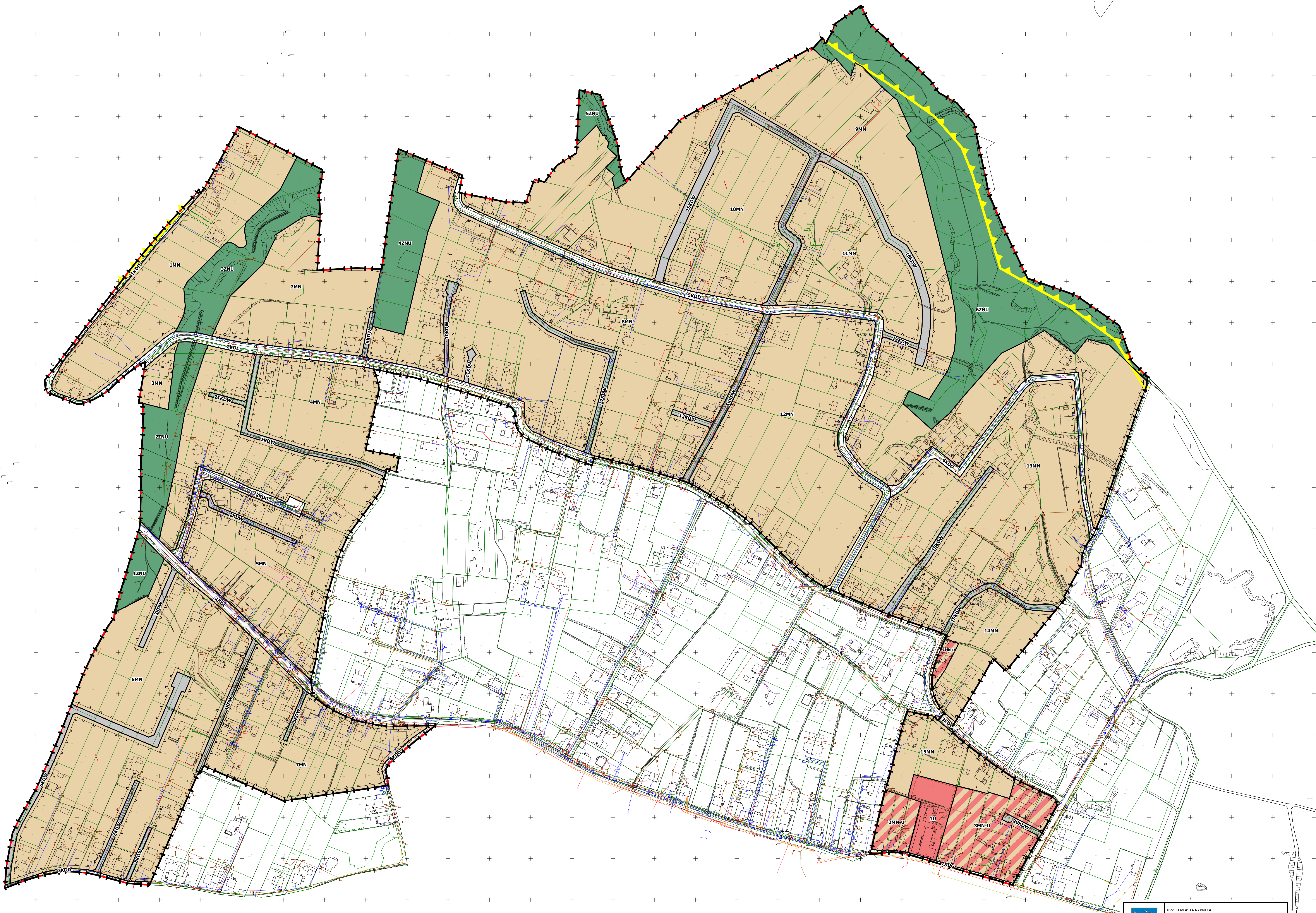
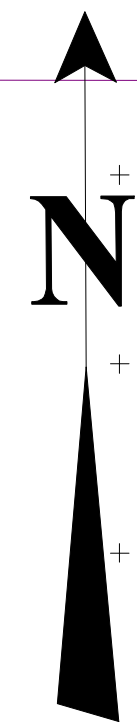
SKALA 1:10000



- GRANICA OBSZARU OBJ. TEGO PLANU
- M4 - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZR - OBSZARY ROLNICZE, ZIELENI I WÓD
- KD... - OBSZARY DRÓG KLASY ZBIORCZEJ I KLAS WYŻSZYCH: KDA - AUTOSTRADA, KDGP - DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO, KDG - DROGI GŁÓWNE, KDZ - DROGI ZBIORCZE

- LEGENDA**
- OZNACZENIA BUDOWY I USTALENIA PLANU:
- GRANICA OBSZARU OBJ. TEGO PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZNU - TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- KDG - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DRUGI GŁÓWNEJ
- KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DRUGI LOKALNEJ
- KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DRUGI DOJAZDOWEJ
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- GRANICE TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "CYSTERSKIE KOMPONIZJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH"
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA RYBNIK
- OBSZAR OBJ. TY PLANU ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH:
- UDOKUMENTOWANEGO ŻŁOŻA W GŁA KAMENNEGO I METANU JAKO KOPALINY TOWARZYSZĄCEJ "RYDUŁTOWY 1".
- OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO "RYDUŁTOWY II".

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZ. CI MIASTA RYBNIKA OBEJMUJĄCEJ OBSZAR W REJONIE ULICY FRONTOWEJ (MPZP 54-48)



0 200
m
Skala 1:2 000

URZĄD MIASTA RYBNIKA
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
44-200 RYBNIK, ULICA BOLESŁAWA CHROBREGO 2
TEL.: 32 43 92 043 E-MAIL: RYBNIK@RYBNIK.PL

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZ. CI MIASTA RYBNIKA OBEJMUJĄCEJ OBSZAR
W REJONIE ULICY FRONTOWEJ (MPZP 54-48)

RYSunek Planu w skali 1:2000
Załącznik nr 1 do uchwały nr 1292/LXIV/2024
RADY MIASTA RYBNIKA Z DNIA 22 LUTEGO 2024 R.

CESTWO AUTORSKI
mgr inż. Andrzej
mgr inż. Andrzej
mgr inż. Andrzej
mgr inż. Andrzej
mgr inż. Andrzej
mgr inż. Andrzej

DATA OPRACOWANIA
LUTY 2024

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta

wyłożenie do publicznego wglądu od 4 października 2023 r. do 3 listopada 2023 r., zbieranie uwag do 17 listopada 2023 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Numer uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	16.11.2023 r.	2.	Proponuje zapewnienie drogi dojazdowej do działek nr 964/3, 966/3 i 889/3 poprzez istniejące drogi dojazdowe tj. działkę nr 1212/3 i 892/3. Zwraca uwagę, że fakt pełnienia przez działki roli dróg dojazdowych zapewniają stosowne zapisy w księgach wieczystych (w formie	1375/3	5MN, 2ZNU		•	Dokonana zostanie korekta drogi oznaczonej symbolem 1KDW – teren drogi wewnętrznej. Kwestie dotyczące umożliwienia odkupienia działki nie stanowią przedmiotu planu miejscowego

			współwłasności działek lub ustanowienia służebności). Zwraca się również z wnioskiem o umożliwienie odkupienia od Miasta Rybnik działki nr 1225/3.					
2	17.11.2023 r.	3.	Informuje, że działka nr 964/3 ma dostęp do drogi publicznej poprowadzony prywatną drogą na działce o numerze 1212/3. Twierdzi, że poprowadzenie nowej drogi jest zupełnie nieuzasadnione. Uważa, że poprowadzenie drogi w projekcie planu nie uwzględnia działki nr 966/3, droga i działka nr 1225/3 powinna zostać w tym miejscu gdzie była zapewniając dostęp do działki nr 966/3 i kończyć się na granicy	964/3	4MN, 1KDW		•	Dokonana zostanie korekta drogi oznaczonej symbolem 1KDW – teren drogi wewnętrznej. Należy jednak mieć na uwadze, że droga wewnętrzna nie jest drogą publiczną i nie daje możliwości swobodnego dostępu.

			działek nr 966/3 oraz 889/3. Nie zgadza się z nowym planem i oczekuje przeprowadzenie wizji lokalnej z udziałem właścicieli wszystkich działek dla których ta droga ma służyć.					
3.	17.11.2023 r.	4.	Nie zgadza się z projektowaną drogą publiczną na działce nr 1225/3. Twierdzi, że w projekcie planu działka została pozbawiona dostępu do drogi. Prosi o przeprowadzenie wizji lokalnej w obecności wszystkich właścicieli działek. Uważa, że należy wrócić do poprzedniego planu lub zaprojektować nową drogę tak aby wszyscy mieli do niej dostęp.	966/3	5MN		•	Dokonana zostanie korekta drogi oznaczonej symbolem 1KDW – teren drogi wewnętrznej. Należy jednak mieć na uwadze, że droga wewnętrzna nie jest drogą publiczną i nie daje możliwości swobodnego dostępu. Starając się o pozwolenie na budowę należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, to znaczy bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

wyłożenie do publicznego wglądu od 27 grudnia 2023 r. do 26 stycznia 2024 r., zbieranie uwag do 9 lutego 2024 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Numer uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
4.	18.01.2024 r.	1.	Wnosi o zmianę i likwidację koncepcji budowy dróg oznaczonych RKDD oraz RKDX przebiegających przez działki nr 533/26, 423/26, 187/29, 177/29 i 430/32.	423/26, 187/29, 177/29, 430/32	9MN, 11MN, 16KDW, 17KDW, 6ZNU		•	Uwaga nieuwzględniona. Działki zlokalizowane poza obszarem wyłożonym do publicznego wglądu.
5.	18.01.2024 r.	2.	Wnosi o zmianę i likwidację koncepcji budowy drogi oznaczonej RKDD oraz RKDX przebiegającej przez działki nr 177/29, 187/29, 440/43, 430/32.	177/29, 187/29, 440/43, 430/32, 176/34	9MN, 11MN, 16KDW, 6ZNU		•	Uwaga nieuwzględniona. Działki zlokalizowane poza obszarem wyłożonym do publicznego wglądu.
6.	31.01.2024 r.	3.	Prosi o przesunięcie drogi 17KDW poza granice jego działki.	532/26	9MN, 17KDW		•	Uwaga nieuwzględniona. Działka zlokalizowana poza obszarem wyłożonym do publicznego wglądu.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej obszar w rejonie ulicy Frontowej (MPZP 54-48) uwzględnia realizację inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Do zadań tych należą inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej obejmującej budowę dróg gminnych, sieć wodociągową, kanalizacyjną i oświetlenia ulicznego.

Są to zadania, na których wykonanie można uzyskać środki pomocowe oraz dofinansowanie przy wstępnym zainwestowaniu środków własnych miasta. Niezależnie od starań i zabiegów w celu pozyskania również zewnętrznych funduszy na realizację infrastruktury technicznej realne jest sfinansowanie zadania inwestycyjnego w oparciu o budżet miasta. Opcjonalnie inwestycje można zrealizować także w oparciu o partnerstwo publiczno-prywatne.

Z analizy przeprowadzonej w prognozie oraz przyjętych rozwiązań w projekcie planu wynika, że istnieje możliwość realizacji planowanych inwestycji etapowo w okresie kilku lat.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 1292/LXXV/2024
Rady Miasta Rybnika
z dnia 22 lutego 2024 r.
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**